Årsredovisning för

HSB Brf Ormstalund

716422-0746

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.
Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 mars 2016 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnetha Enros	Ledamot, Ordförande
Silja Wikander	Ledamot, Sekreterare
Björn Pedersen	Ledamot, Kassör och vice ordförande
Ulrika Gustafsson	Ledamot, HSB-representant
Sandra Pedersen	Ledamot
Joakim Lavie	Ledamot (avgått under året)
Sven Gavelin	Ledamot (avgått under året)

Valberedning

Karl Emil Svensson Jv 33	Sammankallande
Anna Laséen Karlsson, Jv 72A	
Therese Dáilly, Jv 76	

Revisorer

Ola Tranè	Borevision AB
Per Söderberg	Föreningsvald revisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening av Björn Pedersen, Sven Gavelin, Silja Wikander, Sandra Pedersen och Joakim Lavie.

Styrelsen har under året hållit 12 (12) stycken protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har avslutat arbetet med rengöring av husens fläktkanaler.
Vi har gått igenom underhållsplanen och beslutat om arbeten för de kommande två åren.
Vi har haft ett informationsmöte för medlemmarna om underhållplanen.
Vi har kontrollerat att samtliga hushåll har 2 fungerande brandvarnare uppsatta, några hushåll kvarstår dock

Planerad verksamhet för det kommande året

Underhållsarbete på vårt värmesystem planeras under året.
Räcken på taken ska upphandlas och utföras för att arbeten på taken ska kunna utföras säkert.

Information om fastigheten

Fastigheten har beteckningen Ormsta 1:116 på Jarlavägen 22-88.
Föreningens fastighet består av 58 bostadsrätter fördelade på radhus, parhus och fristående hus med tillhörande tomt. Husen är uppförda under 1999 och i föreningen finns ett gemensamt grönområde och ett mindre hus med undercentral samt förråd där förrådsdelen hyrs ut till en medlem.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Den totala markytan uppgår till 21.394 kvm och den totala boytan är 6.031,4 kvm fördelad enligt nedan:

Antal	Hustyp	Yta
14	A-hus	88,3
32	B-hus	102,8
8	C-hus	116,8
4	D-hus	142,8

Fastighetsförvaltning
Mats Lindberg Förvaltnings AB, som är ett lokalt företag, har utfört teknisk förvaltning och rondning veckovis för kontroll i vår undercentral.

Föreningens ekonomi

Avskrivningar
På grund av nya redovisningsregler 2014 har föreningen tvingats öka sina avskrivningar med 263.320 kr per år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 7.412 kr per radhus, HSB Brf Ormstalund använder det senare.

Avgifter
Utöver månadsavgiften tillkommer preliminär debitering av el, värme och vatten på de månatliga avierna, en årlig avräkning sker en gång om året där den verkliga förbrukningen och kostnaden justeras. Årsavgiften höjdes tredje kvartalet 2016 med 5 % för att möta avsättningskraven i underhållsplanen.

Bredband och kabel-tv
Föreningen har avtal med företaget ComHem angående leverans av kabel-tv, digital-TV och bredband. Basutbudet för tv ingår i månadsavgiften, övriga tjänster betalas av den enskilda medlemmen.

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltare är Norrorts Boservice AB med säte i Täby kommun.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 88 (87) medlemmar.
Under året har 4 (8) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Nyckeltal

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	2 995 104	2 921 952	2 921 952	2 921 952
Genomsnittlig skuldränta %	1,76	1,79	2,37	2,66
Resultat efter finansiella poster	558 609	-336 493	-37 665	19 073
Fastighetens belåningsgrad %	81,1	74,7	75,8	76,0
Soliditet, %	37,3	36,7	36,7	36,7
Lån per m2 boarea kr	7 897	7 924	8 033	8 059
Årsavgift per m2 boarea kr	497	484	484	484

Förändring av Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	3 245 169	1 119 129	-336 493
Reservering till underhållsfond		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat			-336 493	336 493
Årets resultat				558 609
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**3 545 169**	**482 636**	**558 609**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	482 636
årets resultat	558 609
Totalt	**1 041 245**

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	600 000
i ny räkning överföres	441 245
Summa	**1 041 245**

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Intäkter			
Nettoomsättning		2 995 104	2 921 952
Övriga intäkter		6 653	7 138
Summa intäkter		**3 001 757**	**2 929 090**
Drift och Fastighetskostnader	*1*	-655 035	-1 412 229
Övriga externa kostnader	*2*	-161 207	-209 489
Personalkostnader	*3*	-140 251	-142 653
Avskrivningar	*4*	-670 640	-670 640
Rörelseresultat		**1 374 624**	**494 079**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		21 283	22 626
Räntekostnader för fastighetslån		-837 298	-853 198
Summa resultat från finansiella investeringar		**-816 015**	**-830 572**
RESULTAT		**558 609**	**-336 493**
Årets resultat		**558 609**	**-336 493**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	74 012 031	74 682 671
Summa materiella anläggningstillgångar		**74 012 031**	**74 682 671**
Summa anläggningstillgångar		**74 012 031**	**74 682 671**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 532	10 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	184 358	79 720
Summa kortfristiga fordringar		**185 890**	**89 882**
Kassa och bank			
Bank		2 648 181	1 725 560
Summa kassa och bank		**2 648 181**	**1 725 560**
Summa omsättningstillgångar		**2 834 071**	**1 815 442**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 846 102**	**76 498 113**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 066 000	24 066 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 545 169	3 245 169
Summa bundet eget kapital		**27 611 169**	**27 311 169**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		482 636	1 119 129
Årets resultat		558 609	-336 493
Summa fritt eget kapital		**1 041 245**	**782 636**
Summa eget kapital		**28 652 414**	**28 093 805**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*6*	47 470 000	47 630 000
Summa långfristiga skulder		**47 470 000**	**47 630 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		105 993	182 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	457 695	432 291
Summa kortfristiga skulder		**723 688**	**774 308**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 846 102**	**76 498 113**

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad som sker med rak avskrivning har ändrats 2014 från 200 år till 120 år vilket har medfört en ökad avskrivning med 263.320 kronor per år. Avskrivning på ombyggnad sker med 2%.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Kostnader för värme, vatten och el
Dessa kostnader betalas av den enskilde och nettoredovisas därför i årsredovisningen.

Not 1 Drift och Fastighetskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	25 500	27 083
Snöröjning/sandning	20 607	28 182
Löpande reparationer	32 762	774 561
Kompost, serviceavtal	-	676
Städdagar	5 829	6 945
Övriga fastighetskostnader	1 600	700
El	28 850	27 068
Fastighetsförsäkring	59 513	73 325
Kabel-TV	52 536	52 493
Fastighetsavgift	427 838	421 196
	655 035	**1 412 229**

Not 2 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	203	780
Revisionsarvode	18 000	17 625
Konsultarvode	47 125	106 439
Arvode för ekonomisk förvaltning	55 980	56 075
Service avg till bransch organistation	16 000	16 000
Övriga externa kostnader	23 899	12 570
Summa	**161 207**	**209 489**

Not 3 Personalkostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode	100 000	100 000
Löner	-	10 000
Sociala kostnader	30 551	29 683
Övriga arvoden	9 700	2 970
	140 251	**142 653**

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 344 000	64 344 000
	64 344 000	**64 344 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 084 863	-3 499 823
Årets avskrivningar	-585 040	-585 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 669 903**	**-4 084 863**
Ackumulerade anskaffningsvärden och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**10 401 000**	**10 401 000**
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde badrum	4 279 334	4 279 334
Anskaffningsvärde badrum	**4 279 334**	**4 279 334**
Ingående avskrivningar	-256 800	-171 200
Årets avskrivningar	-85 600	-85 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-342 400**	**-256 800**
Bokfört värde byggnad och mark	**74 012 031**	**74 682 671**
Taxeringsvärden byggnader	*33 466 000*	*33 466 000*
Taxeringsvärden mark	*25 260 000*	*25 260 000*
	58 726 000	***58 726 000***

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna driftavgifter boende	141 720	37 714
Comhem	14 472	13 134
Ekonomisk förvaltning	13 288	13 995
Försäkring	14 878	14 877
	184 358	**79 720**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Villkor	Ränta	Lånebelopp 2016-12-31	Amortering år 2017
SEB	2019-12-28	1,56 %	19 327 500	70 000
SEB	2017-02-15	2,71 %	11 062 500	50 000
SEB	2019-12-28	1,56 %	11 040 000	40 000
SEB	2017-10-28	0,44 %	2 000 000	-
SEB	2018-05-28	1,13 %	4 200 000	-
			47 630 000	**160 000**

Den totala skulden förväntas vara 44 130 000 om 5 år.

Ställda säkerheter för egna skulder

Fastighetsinteckningar	53 730 000	53 730 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	11 674	11 441
Förskottsbetald årsavgift	312 359	298 974
Upplupen drift	97 837	85 976
Övriga upplupna kostnader	35 825	35 900
	457 695	**432 291**

Vallentuna den 8/2-17

Agnetha Enros
Ordförande

Silja Wikander
Ledamot

Sandra Pedersen
Ledamot

Björn Pedersen
Ledamot

Ulrika Gustafsson
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/2 2017

Ola Tranè
Bo Revision AB

Johan Rosenqvist
Av föreningen vald revisors suppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna, org.nr. 716422-0746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormstalund i Vallentuna för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

9 JR

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormstalund i Vallentuna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8/2 2017

.....	.....
Ola Tranè	Johan Rosenquist
BoRevision AB	Av föreningen vald
Av HSB Riksförbund	revisorssuppleant
utsedd revisor	